

# **KBV33A ApS**

Jyllandsvej 11

4200 Slagelse

CVR-nr. 36559993

## **Årsrapport for 2018**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-05-2019

---

Frederik Lie Rosenfeldt Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for KBV33A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 22-05-2019

### Direktion

Frederik Lie Rosenfeldt  
Christiansen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i KBV33A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBV33A ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 22-05-2019

### Revisionscentret v/Jesper Thygesen

CVR-nr. 10352231

Jesper Thygesen  
Registreret revisor, FDR  
mne12363

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KBV33A ApS Jyllandsvej 11 4200 Slagelse
CVR-nr.	36559993
Stiftelsesdato	09-03-2015
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Direktion</b>	Frederik Lie Rosenfeldt Christiansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionscentret v/Jesper Thygesen Nytorv 6, 1. sal 4200 Slagelse CVR-nr.: 10352231
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for KBV33A ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen. Omsætningen består af huslejeindtægter, som er periodiseret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsudgifter og administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 - 50 år	620000

Der foretages ikke afskrivning på selskabets grund.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 13.500 omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, garantiprovisioner, låneomkostninger samt kursgevinster og kurstab.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>154.553</b>	<b>52.425</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-32.807	-24.224
<b>Driftsresultat</b>		<b>121.746</b>	<b>28.201</b>
Finansielle omkostninger		-113.400	-95.251
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.346</b>	<b>-67.050</b>
Skat af årets resultat	2	6.037	9.375
<b>Årets resultat</b>		<b>14.383</b>	<b>-57.675</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		14.383	-57.675
<b>Resultatdisponering</b>		<b>14.383</b>	<b>-57.675</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	3.557.311	2.504.641
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.557.311</b>	<b>2.504.641</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.557.311</b>	<b>2.504.641</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.250	0
Udsudte skatteaktiver		0	14.787
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.250</b>	<b>14.787</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.656</b>	<b>22.625</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.906</b>	<b>37.412</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.581.217</b>	<b>2.542.053</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overkurs ved emission		14.000	14.000
Reserve for opskrivninger		624.000	0
Overført resultat		-71.049	-85.432
<b>Egenkapital</b>	4	<b>617.951</b>	<b>-20.432</b>
Hensættelser til udskudt skat		155.176	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>155.176</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.606.053	1.650.934
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.606.053</b>	<b>1.650.934</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	75.609	41.713
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		113.178	852.338
Periodeafgrænsningsposter		0	17.500
Deposita		13.250	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>202.037</b>	<b>911.551</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.808.090</b>	<b>2.562.485</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.581.217</b>	<b>2.542.053</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	8		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	9		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	6.037	9.375
	<b>6.037</b>	<b>9.375</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.528.865	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	285.477	2.528.865
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.814.342</b>	<b>2.528.865</b>
Årets opskrivninger	800.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>800.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	-24.224	0
Årets afskrivninger	-32.807	-24.224
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-57.031</b>	<b>-24.224</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.557.311</b>	<b>2.504.641</b>

## 4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Reserve for opskrivninger	I alt
Egenkapital primo	51.000	14.000	-85.432	0	-20.432
Opskrivning ejendom	0	0	0	800.000	800.000
Udskudt skat, opskrivning ejendom	0	0	0	-176.000	-176.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	14.383	0	14.383
	<b>51.000</b>	<b>14.000</b>	<b>-71.049</b>	<b>624.000</b>	<b>617.951</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.606.053	75.609	2.266.307
	<b>2.606.053</b>	<b>75.609</b>	<b>2.266.307</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet fra 18.9.2018 og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## Noter

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Som sikkerhed for realkreditgæld på tkr. 2.682, er tinglyst pantebreve på tkr. 2.777 i selskabets ejendom. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi på tkr. 3.557.

### **8. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af en udlejningsejendom.

### **9. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen**

Ingen.